

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN AKIBAT HUKUM PENJUALAN RUMAH SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH PEMILIK YANG MERUGIKAN PIHAK PENYEWA BERDASARKAN ASAS *PACTA SUNT SERVANDA***

##### **A. Kasus Perjanjian Jual Beli Rumah**

Tidak hati-hatinya pembeli saat membeli rumah kadang menimbulkan masalah yuridis seperti yang dialami oleh Moehamad Lukman Chakim, S.H., umur 43 tahun, yang bekerja sebagai pengacara dan bertempat tinggal di jalan Cibangkong nomor 96/118 RT 004 RW 003 Bandung. Moehamad Lukman Chakim, S.H., membeli sebuah tanah beserta bangunan di atasnya dari DR. Dra. Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, M.Hum., WNI, umur 58 tahun, pekerjaan dosen, alamat jalan Pasabeian nomor 41/G RT 001 RW 007 Jakarta Pusat.

Objek perjanjian jual beli yang dilakukan antara Moehamad Lukman Chakim, sebagai pembeli, DR. Dra. Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin sebagai penjual adalah tanah beserta bangunan rumah tinggal terletak di jalan Cibangkong no 96/118 RT 04/RW 03 Batununggal Kota Bandung.

Klausula dalam perjanjian jual beli rumah antara Muhamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua), DR. Dra. Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, M.Hum., dan Tengku Rajs Syarif Usman Sabaroedin, sebagai penjual (pihak kesatu) terdiri dari 8 pasal yang dibuat dalam bentuk akta

perjanjian jual beli dengan notaris Hildayanti, S.H., adapun isinya adalah sebagai berikut:

#### Pasal 1

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban pihak kedua.

#### Pasal 2

Pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan sesuatu yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban yang berupa apapun.

#### Pasal 3

Pihak kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum di dalam pernyataan.

#### Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan

Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

#### Pasal 5

Pihak pertama dengan ini mengalihkan hak pemakaian serta langganan aliran listrik berikut instalasi lainnya yang terdapat pada persil pada pihak kedua.

#### Pasal 6

Para pihak menerangkan keterangan yang mereka berikan di dalam akta ini benar adanya dan apabila di kemudian hari ternyata apa yang diterangkan itu tidak benar, maka segala akibat yang timbul adalah menjadi tanggung jawab para pihak sedangkan pejabat yang berwenang pembuat akta dibebaskan dari memikul segala akibat yang ditimbulkan oleh keterangan para pihak.

#### Pasal 7

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri kelas 1A Bandung.

#### Pasal 8

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh para pihak.

Akta perjanjian jual beli antara Moehamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua), Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin sebagai penjual (pihak pertama) bila dilihat dari

klausula perjanjian di atas telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adalah adanya kesepakatan antara Moehamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua), Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin sebagai penjual (pihak pertama) untuk melakukan jual beli yang dituangkan dalam akta perjanjian jual beli.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan dapat disimpulkan dari umur para pihak yaitu Moehamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua) berumur 43 tahun, Tengku Putri Syarifah Sabaroedin berumur 58 tahun, dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin berumur 57 tahun sebagai penjual (pihak pertama) yang telah masuk dalam kategori cakap dan dewasa untuk melakukan perjanjian sesuai dengan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa orang dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun, tetapi telah melangsungkan perkawinan.

3. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu adalah objek dari perjanjian jual beli yaitu tanah beserta bangunan rumah tinggal terletak di jalan Cibangkong Nomor 96 RT 04/RW 03 Batununggal Kota Bandung.

4. Suatu sebab yang halal;

Sebab yang halal adalah adanya perjanjian ini adalah adanya transaksi jual beli tanah beserta bangunan di atasnya antara Moehamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua), Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin sebagai penjual (pihak pertama).

Transaksi jual beli rumah ini pada awalnya tidak mengalami kendala, karena telah sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan berdasarkan sertipikat hak milik Nomor 2214/Kelurahan Cibangkong yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 Desember 2007, Nomor 00183/Cibangkong/2007 luas 416 m<sup>2</sup> tercatat atas nama DR. Dra Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, M.Hum., dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin. Berdasarkan sertipikat hak milik Nomor 2214/Kelurahan Cibangkong objek perjanjian jual beli adalah benar ada dalam kepemilikan DR. Dra. Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, namun pada saat Moehamad Lukman Chakim melakukan haknya sebagai pemilik baru yang sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2008 tanggal 30 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Hildayanti selaku PPAT di kota Bandung ternyata objek perjanjian jual beli yang dibeli oleh Moehamad

Lukman Chakim dari DR. Dra Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, M.Hum., dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin, ternyata tanah dan bangunan tersebut ditempati dan di sewa oleh pihak ketiga, di mana pihak ke tiga tersebut ternyata telah menyewa selama bertahun-tahun kepada DR. Dra Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, M.Hum., dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin. Keberadaan pihak ke tiga tersebut membuat hak kepemilikan dan menikmati serta merugikan hak subyektif yang dimiliki oleh Moehamad Lukman Chakim.

Permasalahan di atas bila merujuk pada isi klausul akta perjanjian jual beli antara Moehamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua), Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin sebagai penjual (pihak pertama) terutama dalam Pasal 2 yang menyatakan bahwa pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan sesuatu yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban yang berupa apapun. Maka berdasarkan pasal di atas, Moehamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua), Tengku Putri Syarifah Sabaroedin, dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin sebagai penjual (pihak pertama) untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi Moehamad Lukman Chakim sebagai pembeli (pihak kedua).

## **B. Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Rumah**

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Perjanjian sewa menyewa dalam bentuk lisan merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak digunakan oleh masyarakat di daerah, perjanjian ini lahir dari asas saling percaya prosedur perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak. Sewa menyewa rumah itu dibuat dengan lisan, maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan tersebut harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama.

Meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa rumah tidak berakhir tepat pada waktunya. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhirinya sewa menyewa tersebut. Sedangkan perjanjian sewa menyewa rumah baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan maka berhentinya dan berakhirnya sewa

menyewa rumah berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan sangat rawan terjadi masalah yuridis seperti yang dialami Boediono Sabaroedin, Soetjati, Sobandy, Arief Nopriyadi, Soebandi, Diah Komalawati, Tita Febiharti, dan Hj. Apong Rukmana, yang masing-masing menyewa rumah yang berada di sebidang tanah yang terletak di Jalan Cibangkong Nomor 98/118 RT 04/RW 03 Batununggal Kota Bandung. Pada awalnya Boediono Sabaroedin, Soetjati, Sobandy, Arief Nopriyadi, Soebandi, Diah Komalawati, Tita Febiharti, dan Hj. Apong Rukmana menyewa kepada Sulastri selama bertahun-tahun dengan membayar harga sewa yang telah disepakati dan membayar PBB tanah dan bangunan tersebut. Saat Sulastri meninggal, Boediono Sabaroedin, Soetjati, Sobandy, Arief Nopriyadi, Soebandi, Diah Komalawati, Tita Febiharti, dan Hj. Apong Rukmana dalam melaksanakan kewajiban membayar sewa dialihkan kepada Tengku Putri Syarifah Sabaroedin dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin sebagai ahli waris dari Sulastri sebagai pemberi sewa pertama.

Permasalahan mulai muncul pada saat ahli waris Sulastri yang menyewakan yaitu Tengku Putri Syarifah Sabaroedin dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin selaku ahli waris dari Sulastri telah menjual tanah beserta bangunan tanpa pemberitahuan kepada Boediono Sabaroedin, Soetjati, Sobandy, Arief Nopriyadi, Soebandi, Diah Komalawati, Tita Febiharti, dan Hj. Apong Rukmana selaku penyewa yang telah bertahun-tahun menyewa rumah tersebut,



Tengku Putri Syarifah Sabaroedin dan Tengku Raja Syarief Usman Sabaroedin menjual tanah beserta bangunan kepada pihak ketiga.

Penjualan rumah dan tanah tersebut membuat resah Boediono Sabaroedin, Soetjati, Sobandy, Arief Nopriyadi, Soebandi, Diah Komalawati, Tita Febiharti, dan Hj. Apong Rukmana sebagai penyewa ditambah lagi pemilik baru tanah dan bangunan tersebut meminta Boediono Sabaroedin, Soetjati, Sobandy, Arief Nopriyadi, Soebandi, Diah Komalawati, Tita Febiharti, dan Hj. Apong Rukmana mengosongkan rumah yang telah selama ini disewa.

Perjanjian lisan yang dilakukan antara Boediono Sabaroedin, Soetjati, Sobandy, Arief Nopriyadi, Soebandi, Diah Komalawati, Tita Febiharti, dan Hj. Apong Rukmana dan Sulastri telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian para pihak diakui oleh hukum (*legally consluded contract*). Perjanjian sewa menyewa berakhirnya secara tidak normal sewa menyewa itu tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena adanya berbagai faktor yang mempengaruhinya, sehingga sebelum jangka waktu yang disepakati itu habis sewa menyewa dihentikan.